Bebauungsplan Nr. 86
"Wohnen am Moosmühlenweg/Kurt-Kittel-Ring"

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

WA1 Allgemeines Wohngebiet
Wandhöhe Traufe: 8,75m ü. StOK
Pultdach 7°-12°
Grundflächenbegrenzung
durch Baugrenzen.

WA2 Allgemeines Wohngebiet
Wandhöhe Traufe 6,50m ü. StOK
Satteldach 32°-38°
Grundflächenbegrenzung
durch Baugrenzen.

Bestandsplan
Maßstab 1:1000

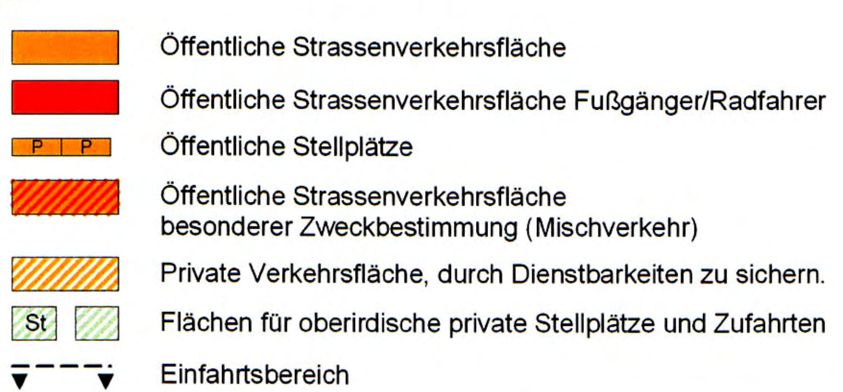


2. Überbaubare Flächen

Baugrenze

Baugrenze für Garagen

3. Verkehrsflächen



Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Öffentliche Strassenverkehrsfläche Fußgänger/Radfahrer

Öffentliche Stellplätze

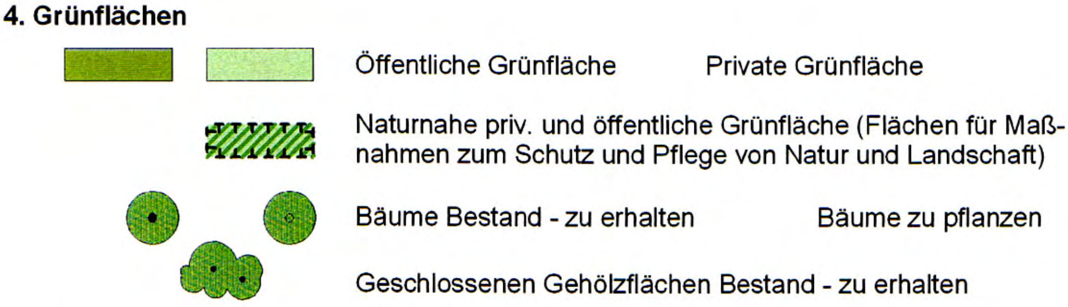
Öffentliche Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)

Private Verkehrsfläche, durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Flächen für oberirdische private Stellplätze und Zufahrten

Einfahrtsbereich

4. Grünflächen



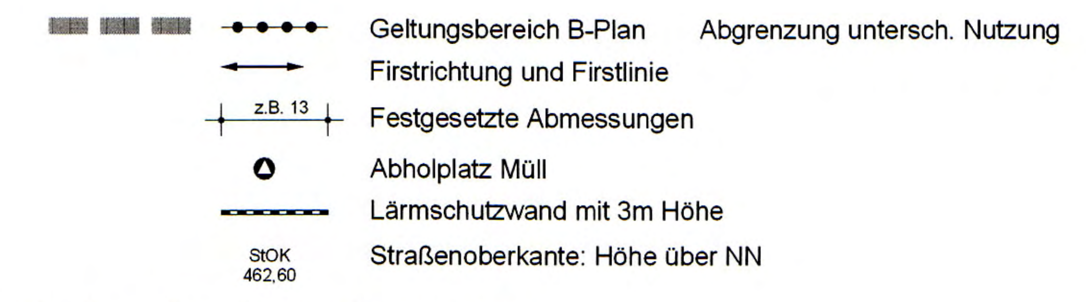
Öffentliche Grünfläche — Private Grünfläche

Naturnahe priv. und öffentliche Grünfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft)

Bäume Bestand - zu erhalten — Bäume zu pflanzen

Geschlossenen Gehölzflächen Bestand - zu erhalten

5. Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich B-Plan — Abgrenzung untersch. Nutzung

Firstrichtung und Firstlinie

Festgesetzte Abmessungen

Abholplatz Müll

Lärmschutzwand mit 3m Höhe

Straßenoberkante: Höhe über NN

B) Hinweise durch Planzeichen

Bebauungsplan
Maßstab 1:1000

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

11 — 528 / 34 — Parzellennummern — Flurstücknummern

Gebäudeanordnung mit Zugängen

Für die Gemeinde Neufahrn, den 15.06.2006



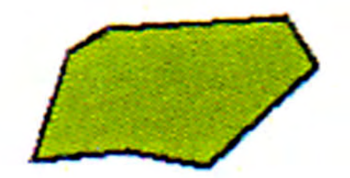

architekt püschel
Bazeillesstr. 21 81669 München
T 089/52302690 F 089/52302694



Planfertiger — Bauamt — 1. Bürgermeister



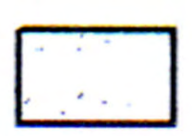
BÄUME



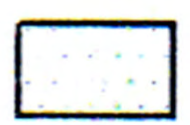
HECKE



ÜBERBAUT / VERSIEGELT



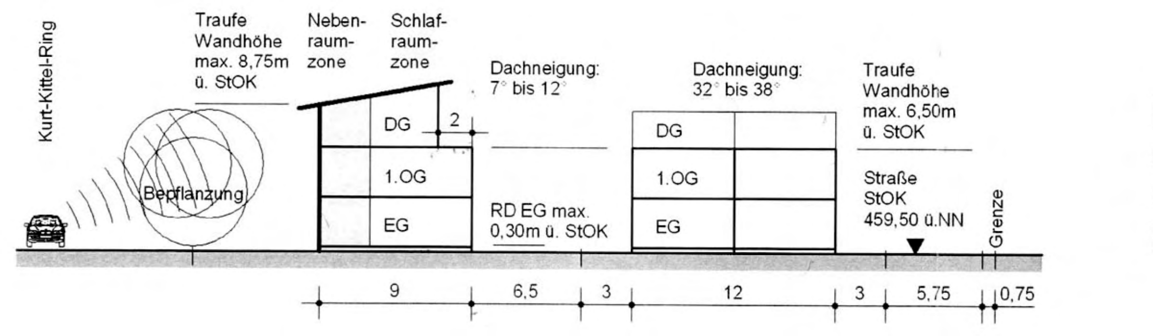
WASSERGEB. DECKE



BEETFLÄCHE



WIESE / WIESENWEG



Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung: Querschnitt Nord/Süd Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 86

"Wohnen am Moosmühlenweg/Kurt-Kittel-Ring"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

B) Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach *§ 4* BauNVO festgesetzt. Dieses Gebiet wird in zwei allgemeine Wohngebiete **WA1** und **WA2** geteilt, die sich im Wesentlichen durch die Geschossigkeit unterscheiden.

Gewerbliche Nutzungen sind nur zulässig, soweit die beabsichtigte Nutzung entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung keinen weiteren Stellplatzbedarf über die Wohnnutzung hinaus auslöst.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzungen (Baugrenzen) geregelt.

3. Höhenlage

Die Oberkante Rohkellerdecke aller Gebäude darf max. 30cm über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Je Parzelle ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Bauliche Gestaltung:

Allgemein
Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen. Grenzanbauten sind in der Art der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Öffnungen und Aufbauten im Dach nur im WA2 möglich. Sie dürfen maximal die halbe Dachhöhe haben und die Summe ihrer Breiten darf max. 1/3 der zugehörigen Wandlänge betragen.

Die Dacheindeckung ist aus Gründen der Regenwasserversickerung mit grundwasserneutralen Materialien auszubilden.

WA1:
Die Gebäude erhalten ein flach geneigtes Pultdach mit 7 bis 12 Grad Dachneigung.

Das zweite Obergeschoß ist als südseitig um zwei Meter zurückversetztes Terrassengeschoß auszubilden (s. zeichnerische Darstellung).

Die Garagen und die Wohngebäude müssen aus Schallschutzgründen eine über alle Parzellen durchgehenden, mindestens 3m hohe Rückwand (Nordseite) besitzen.

WA2:
Für alle Gebäude ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 32° bis 38° Grad festgesetzt.

6. Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei unabhängige Stellplätze erforderlich.

Es sind nur oberirdische Garagen in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Fugenbreite 3,0 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

7. Erschließung

Die Parzellen 2 bis 12 werden über Privatwege erschlossen. Hierzu müssen die Erschließung und Versorgung über entsprechende Grunddienstbarkeiten auf den privaten Erschließungsflächen (siehe zeichnerische Festsetzungen) gesichert werden.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszuschließen, wird eine oberirdische Verkabelung ausgeschlossen und insoweit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB die unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

A Private Grünflächen

Auf jeder privaten Grundstücksparzelle ist ein Baum 2. Wuchsklasse oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste.

Freiwachsende und geschnittene Hecken und Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.
Arten, siehe Artenliste.

20 % der geeigneten Fassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Arten, siehe Artenliste.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden.

Die Vorgärten im WA2 sind offen und frei zugänglich zu gestalten.

Die Art der Einfriedungen richtet sich nach der Satzung über die Einfriedung in der Gemeinde Neufahrn.

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser der bebauten Flächen hat durch dezentrale Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Versickerungsmulden.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Punkt 20 BauGB vorgesehen (siehe zeichnerische Festsetzungen). Der Schutzzweck wird durch den Städtebaulichen Vertrag vom 03.08.2005 und einer Dienstbarkeitsbestellung auf den privaten Flächen gesichert.

B Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planlichen Darstellung mit Bäumen zu überstellen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

Innere Erschließungszufahrten	Carpinus betulus	Hainbuche
Baum südöstlich Umkehrplatz	Acer campestre	Feld-Ahorn
Baumreihe entlang Abfahrt von Kurt – Kittel - Ring	Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Punkt 20 BauGB vorgesehen (siehe zeichnerische Festsetzungen).

C Öffentliche Verkehrsflächen, Straßenraum

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

D Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach Anwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) besteht ein Kompensationsbedarf in einer Größe von 532 m², d.h. auf einer geeigneten Fläche dieser Größe werden im Gemeindegebiet aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen geleistet.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf einer Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Neufahrn erbracht. Die naturschutzrechtliche Sicherung der Fläche erfolgt durch den Städtebaulichen Vertrag vom 03.08.2005 und über die Erstellung einer Grunddienstbarkeit.

Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

E Artenlisten

Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18 -20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ‚Carrierei‘	Apfel–Dorn
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet‘	Rot–Dorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume
Frostharte Arten als Hochstämme

Sträucher
Pflanzqualität 2xv. ohne Ballen, 60-100

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum ‚Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa alpina	Alpen-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen
Pflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv., ohne Ballen, 80-100.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster

Klettergehölze
Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S.	Clematis
Hedera i. A. u. S.	Efeu
Lonicera i. A. u. S.	Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S.	Wilder Wein
Rosa i. A. u. S.	Kletterrosen
Malus, Pyrus, Prunus i.A. u. S	Spalierobst

9. Abfall- und Wertstoffversorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzeln stehende Behälterboxen sind unzulässig. Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden "Gelben Säcke" ist auf jedem Grundstück eine ausreichende allseitig umschlossene Lagerfläche vorzusehen.

10. Immissionsschutz

a. Schutz vor Fluglärm:
Das Baugebiet befindet sich in Zone C_a des Verkehrsflughafens München II. Es ist hier bei Verkehrsflughäfen mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 58 bis 60 dB(A) zu rechnen.

In der äußeren Teilzone C_a müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Die Außentüren von Aufenthaltsräumen können als Einfachtüren mit wirksamer Dichtung ausgeführt werden.

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias odere anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen ausreichend geschützt werden. Dies ist im Einzelbauvorhaben durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

b. Schutz vor Straßenverkehrslärm:

Im WA 1 (Parzellen 1 bis 6) dürfen keine Aufenthaltsräume nach Norden orientiert werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster auf der Südseite vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 7 sind Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoß und 1. und 2. Obergeschoß soweit möglich nach Westen zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 8 sind Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoß und 1. und 2. Obergeschoß soweit möglich nach Westen oder Süden zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 9 sind Schlaf- und Kinderzimmer im 1. und 2. Obergeschoß soweit möglich nach Westen zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 10 sind Schlaf- und Kinderzimmer im 1. und 2. Obergeschoß soweit möglich nach Süden oder Westen zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 11 sind Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoß und im 1. und 2. Obergeschoß soweit möglich nach Osten zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Für Parzelle 12 sind Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoß soweit möglich nach Süden oder Osten und im 1. und 2. Obergeschoß nach Süden zu orientieren. Falls für Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an diesen Fassaden vorhanden sind, sind aktive Belüftungen einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

11. Hochspannungsfreileitung

Die Grundstücke sind mit einem Starkstromleitungsrecht belastet. Die jetzige Hochspannungsfreileitung mit Gittermasten, die das Grundstück quert, ist vor einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet rückzubauen.

Es ist eine unterirdische Verkabelung vorzusehen. Die Leitung ist im Geh- und Radweg des Kurt-Kittel-Ring oder in der öffentlichen, inneren Erschließungsstraße des Wohngebietes zu verlegen.

D) Hinweise durch Text

1. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.

2. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

3. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Vorhandene Gehölzbestände

Zum Schutz der zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS – LG 4 zu beachten.

5. Grundstücke

Die genauen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind erst nach der Detailplanung der Verkehrsflächen festzulegen (insbesondere im Bereich der Abfahrt von Kurt-Kittel-Ring).

6. Verkehrsführung

Die genaue Verkehrsführung sowie die genaue Anordnung der Stellplätze, Bäume und Grüninseln sowie die Oberflächengestaltung der Beläge muß in einer detaillierten Straßenplanung weiter verfeinert werden.

7. Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen auf dem Planungsgebiet keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 15.06.2006

....	....	....
1. Bürgermeister	Bauamt	Planfertiger

Schritt 4:
Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Flächenbilanz

	Gärtnerei / Erschließung (Kategorie I)	**Hecke entlang Moosmühlenweg (Kategorie II)**	**Gesamt**
Summe	1212 m²	210 m²	**1422 m²**
Kompensationsfaktor	0,3	0,8	
Kompensationsbedarf	364 m²	168 m²	**532 m²**

Schritt 5:
Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Neufahrn hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freising zur Deckung des Ausgleichsflächenbedarfs geeignete Flächen im Gemeindegebiet in einem Flächenpool ausgewiesen.
Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld keine für einen naturschutzfachlichen Ausgleich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird auf eine Fläche in der genannten Größenordnung aus diesem Flächenpool zurückgegriffen.
Im folgenden Planungsprozess sind die Fläche und die geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die konkrete Ausführungsplanung erfolgt in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmenkonzept.

Es ist eine möglichst zeitnahe Durchführung der Maßnahmen anzustreben.
Die für den Ausgleich bereitgestellten Flächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 15.06.2006

1. Bürgermeister | Bauamt | Planfertiger